# Stadt Bedburg

# Bebauungsplan Nr. 3a / Lipp, „An der Burgstraße“

## Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB

**Begründung**

**Stand: 07. November 2019**

**Satzung**

**ISU**
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de

# INHALTSVERZEICHNIS

**1 Anlass und Ziele der Planung ..... 3**

**2 Verfahren ..... 3**

**3 Das Plangebiet / Planungskonzeption ..... 4**

3.1 Lage und Geltungsbereich ..... 4
3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption ..... 5
3.3 Verkehrliche Erschließung ..... 5
3.4 Ver- und Entsorgung ..... 6

**4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen ..... 7**

4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 06.08.2019 ..... 7
4.2 Regionalplan ..... 8
4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) ..... 9

**5 Berücksichtigung der Umweltbelange ..... 10**

5.1 ASP – Stufe 1 ..... 10
5.2 Immissionsschutz ..... 11
5.3 Baumschutzsatzung ..... 11

**6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte ..... 12**

6.1 Art der baulichen Nutzung ..... 12
6.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 12
6.3 Bauweise ..... 13
6.4 Überbaubare Grundstücksflächen ..... 13
6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ..... 13
6.6 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen ..... 13
6.7 Verkehrsflächen ..... 14
6.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ..... 14
6.9 Vorgarten ..... 15

**7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW ..... 16**

7.1 Sachlicher Geltungsbereich ..... 16
7.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ..... 16
7.3 Hinweise und Empfehlungen ..... 17

**8 Ergebnis der Abwägung ..... 19**

**9 Flächenbilanz und Kostenschätzung ..... 19**

9.1 Flächenbilanz ..... 19
9.2 Kostenschätzung ..... 19

# 1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Bedburg beschäftigt sich derzeit mit der Ausleitung des Bebauungsplans Nr. 20/ Kaster. Das Gebiet ist durch Wohngebietsflächen, Verkehrsflächen (L 279), Grünflächen und Landwirtschaftsflächen (südöstlich der L 279) gekennzeichnet. Nach erfolgter Ausleitung sind bauliche Vorhaben in den Wohngebieten nördlich der L 279 sowie westlich des derzeitigen Plangebietes planungsrechtlich künftig nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein noch unbebauter Bereich südöstlich der L 279 soll künftig nicht mehr einer Bebauung zur Verfügung stehen, sondern als Tauschfläche für ein anderes städtisches Bebauungsplanverfahren dienen. Da der südliche Bereich dieser Teilfläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, wurde hierfür von der Stadt Bedburg am 01.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3a/ Lipp „An der Burgstraße“ beschlossen. Für dieses Gebiet soll im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Gegenwärtig handelt es sich um eine Ackerfläche. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,7 ha.

Ziel dieser Planung ist es, der Nachfrage nach Wohnraum auf einer Fläche nachzukommen, die sich direkt an bereits bebautes Siedlungsgebiet anschließt und über eine entsprechende Infrastruktur verfügt. Die bereits bestehende Verkehrsfläche (Burgstraße) wird in die Planung einbezogen.

Da sich die gesamte Fläche nach der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 20 / Kaster im Außenbereich befindet, wird der Bebauungsplan Nr. 3a / Lipp „An der Burgstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Entsprechende Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern können dann aufgestellt werden, wenn dadurch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Darüber hinaus entsteht durch das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Eine Allgemeine Artenschutzprüfung wurde durchgeführt.

# 2 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bedburg am 01.12.2015 gefasst.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bedburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.09.2019 den Entwurf zum Bebauungsplan gebilligt und die Durchführung der Offenlage beschlossen. Die Offenlage wurde am 24.09.2019 ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3a / Lipp „An der Burgstraße“ der Stadt Bedburg wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, und zwar in der Zeit vom 01.10.2019 bis einschließlich 06.11.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die betroffenen Behörden sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.09.2019 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 06.11.2019 aufgefordert.

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bedburg in seiner Sitzung am __.__.____ vorgeprüft und der Stadtrat der Stadt Bedburg in seiner Sitzung am __.__.____ geprüft.

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Stadt Bedburg in seiner Sitzung am __.__.____ den Bebauungsplan Nr. 3a / Lipp „An der Burgstraße“ beschlossen.

# 3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

## 3.1 Lage und Geltungsbereich

Bedburg befindet sich in der Kölner Bucht zwischen den Großstädten Düsseldorf, Köln, Mönchengladbach und Aachen. Die Stadt gehört zum Rhein-Erft-Kreis und grenzt an den Naturpark Rheinland.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Lipp – nördlich der Burgstraße. Die Umgebung ist geprägt durch Wohnnutzungen. Die Umgebungsbebauung besteht größtenteils aus Einfamilienhäusern (Einzel- oder Doppelhäuser). Nördlich schließt an das Plangebiet eine landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Östlich des Plangebiets verläuft die Heinrich-Lübke-Straße, im Norden führt in einem Abstand von ca. 200 m die Landesstraße L 279 zur westlich verlaufenden Autobahn A 61.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3a hat eine Gesamtfläche von rund 8.400 m² und umfasst in der Stadt Bedburg, Ortschaft Lipp, folgende Flurstücke:

Gemarkung Kaster: Flur 1, Flurstücke 303, 993 und 264

Flur 2, Flurstücke 1377 (tlw.) und 1376

Die exakte Abgrenzung des Gebietes ist der Plandarstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

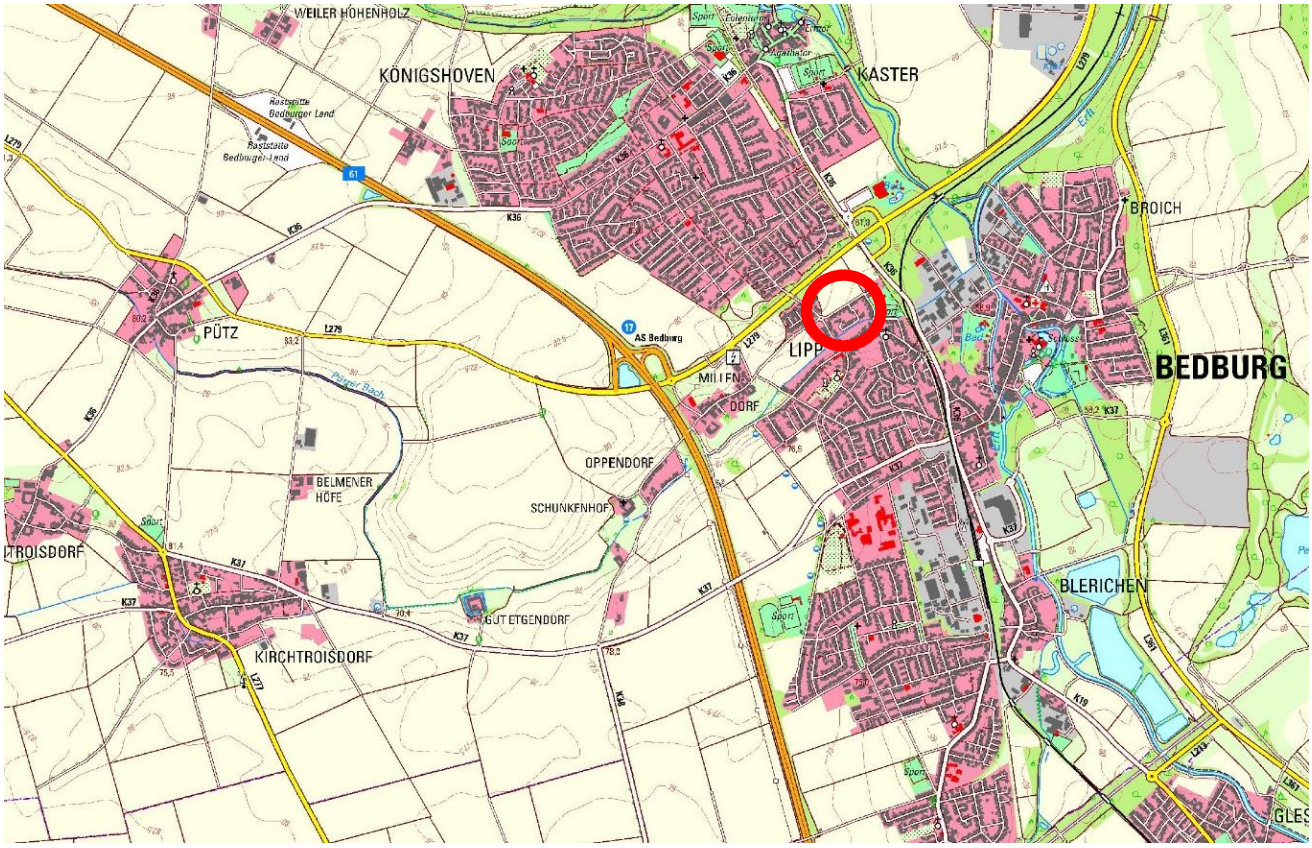


**Abb. 1: Topografische Karte mit Lage des Plangebietes**
(Quelle: Topografische Karte ©Land NRW (2017) ),dl-de/by-2-0,www.geoportal.nrw (DTK25); eigene Darstellung, ohne Maßstab)

**Abb. 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes**
(Quelle: Luftbild©Land NRW (2019) ),dl-de/by-2-0,www.geoportal.nrw (DOP20); eigene Darstellung, ohne Maßstab)

## 3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Burgstraße angrenzend an die bestehende Siedlungsstruktur der Ortschaft Lipp. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägt.

Das Plangebiet war ursprünglich Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 20 / Kaster, für den die Stadt Bedburg bereits ein Ausleitungsverfahren auf den Weg gebracht hat. Eine Bebauung der gesamten Ackerfläche ist aus Sicht der Stadt Bedburg nicht mehr realistisch und wird daher nicht weiter verfolgt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst.

Die direkt angrenzend an die Burgstraße befindliche Ackerfläche wird derzeit im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Zur Abrundung der bestehenden Siedlungsfläche unter Ausnutzung bereits vorhandener Infrastruktur wird im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens eine „Vis-à-Vis“-Bebauung entlang der Burgstraße ermöglicht, die sich städtebaulich an der südlich gelegenen Bebauungsstruktur orientiert.

Die Planungskonzeption sieht zur Sicherung einer ortsgerechten, maßstäblichen und städtebaulich geordneten Bebauung die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise, der Beschränkung auf Doppel- und Einzelhäuser sowie Regelungen zur Höhenlage und Höhe der Gebäude vor.

## 3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Burgstraße erschlossen. Richtung Süden gelangt man über die Erkelenzer Straße und Am Pützbach in das Siedlungsgebiet der Ortschaft Lipp. Richtung Westen geht die Burgstraße in die Erkelenzer Straße über. Über diese gelangt der Verkehr auf die L 279 sowie über den Anschluss 17 auf die A 61.

An der Erschließungssituation wird sich im Zuge dieser Bebauungsplanaufstellung keine Veränderung ergeben.

In der Nähe des Plangebietes verläuft über den Straßenzug „Erkelenzer Straße / Harffer Schloßallee“ die Budlinien975 zwischen Bedburg-Kaster und Kerpen-Horrem. In Kerpen-Horrem besteht Anschluss über den Bahnhof in Richtung Düren/ Aachen bzw. Köln. Die vom Plangebiet nächstgelegene Haltestelle heißt „Abzweig Millendorf“ und liegt in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Die Haltestelle wird montags bis freitags zwischen 5 Uhr und 17 Uhr halbstündlich und danach stündlich angefahren.

## 3.4 Ver- und Entsorgung

### 3.4.1 Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Sowohl die Belange der Versorgung mit Wasser gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB, als auch der sachgerechte Umgang mit Abwässern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Entwässerung erfolgt über den vorhandenen Kanal in der Burgstraße.

Zur Einsparung von Wasser und als Beitrag zur Kostenreduzierung für Entwässerungsanlagen soll den privaten Bauherren und Architekten im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren die Anlage von Zisternen zur Gewinnung der Dachwässer für Brauchzwecke (z.B. Garten) empfohlen werden. Als Beitrag zur Grundwasserbildung und zur Sicherstellung von Verrieselungs- und Versickerungsmöglichkeiten auf den privaten Baugrundstücken ist eine Beschränkung für Flächenversiegelung festgelegt. Aufgrund der günstigen Ausrichtung des Baugebietes ist die Ausstattung der Schrägdachflächen mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (z.B. für Warmwasserbereitung oder Elektrizitätsgewinnung) erwägenswert und soll den Bauherrn ebenfalls empfohlen werden.

Ein Entwässerungsgutachten ist auf Grund der geringen Größe des Plangebietes nicht erforderlich.

### 3.4.2 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Belange der Versorgung mit Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB werden berücksichtigt. Das Plangebiet ist über die vorhandene Straße an das örtliche Energie- und Telekommunikationsnetz angeschlossen.

### 3.4.3 Abfallentsorgung

Entsprechend dem sachgerechten Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist das Plangebiet an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen.

# 4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

## 4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 06.08.2019[1]

Im Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wird der Stadt Bedburg die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Somit hat die Stadt die Versorgungsfunktion für die Gemeinde selbst und für das Umland wahrzunehmen, indem sie entsprechende zentrale Einrichtungen und Angebote bereitstellt.

Der geltende Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) formuliert folgende Grundsätze und Ziele:

- 6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

  Die Siedlungsentwicklung ist flächendeckend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.

- *6.1-3 Grundsatz Leitbild "dezentrale Konzentration"*

  Die Siedlungsstruktur soll dem Leitbild der "dezentralen Konzentration" entsprechend weiterentwickelt werden. Dabei ist die zentralörtliche Gliederung zugrunde zu legen.

- *6.1-4 Ziel Keine bandartigen Entwicklungen und Splittersiedlungen*

  Eine bandartige Siedlungsentwicklung entlang von Verkehrswegen ist zu vermeiden. Die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung von Splittersiedlungen ist zu verhindern.

- *6.1-5 Grundsatz Leitbild "nachhaltige europäische Stadt"*

  Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. Große Siedlungsbereiche sollen siedlungsstrukturell und durch ein gestuftes städtisches Freiflächensystem gegliedert und aufgelockert werden. Dies soll auch Erfordernisse zur Anpassung an den Klimawandel erfüllen. Orts- und Siedlungsränder sollen eine klar erkennbare und funktional wirksame Grenze zum Freiraum bilden.

- *6.1-6 Ziel Vorrang der Innenentwicklung*

  Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.

Die Grundsätze und Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes werden mit diesem Bebauungsplan beachtet.

1 Der geltende LEP NRW ergibt sich aus LEP-Fassung von 2017 (Textteil, Zeichnerische Festlegung) unter Abänderung durch die Änderung des LEP NRW 2019.

## 4.2 Regionalplan

Gemäß dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, liegt das Plangebiet innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). In diesen Bereichen sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnahe Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in einer Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand, untereinander erreichbar sind. Innerhalb der ASB sollen entsprechend dem tatsächlichen Bedarf in der Bauleitplanung dargestellt bzw. festgesetzt werden:

- Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen,
- Flächen für die zentralörtlichen Einrichtungen,
- Flächen für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur sowie der sozialen und medizinischen Betreuung,
- gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe,
- wohnungsnahe Sport-, Freizeit-, Erholungs- und sonstige Grünflächen.

Allgemein dürfen Siedlungsbereiche nur soweit in Anspruch genommen werden, wie es einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entspricht. Neue Bauflächen sind, soweit keine anderen Belange entgegenstehen, an die vorhandene Bebauung anzuschließen. Im Sinne des Grundsatzes 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' hat darüber hinaus die erneute Nutzung ehemals bebauter Bereiche und die Schließung von Baulücken Vorrang vor der Inanspruchnahme des Freiraums.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine städtebauliche Entwicklung, die sich an die vorhandene Bebauung der Ortschaft Lipp unmittelbar anschließt. Die Planung entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung.

## 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Grundsätzlich ist ein Bebauungsplan gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln, d.h. der FNP beinhaltet als übergeordnete Planungsebene die planerischen Vorgaben, die durch den Bebauungsplan konkretisiert werden.

Der derzeit wirksame FNP der Stadt Bedburg aus dem Jahr 2014[2] stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes als ‚Wohnbaufläche‘ dar (Vgl. Abb. 3). An dieser Darstellung wird weiterhin festgehalten. Damit ist der Bebauungsplan Nr. 3a / Lipp „An der Burgstraße“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

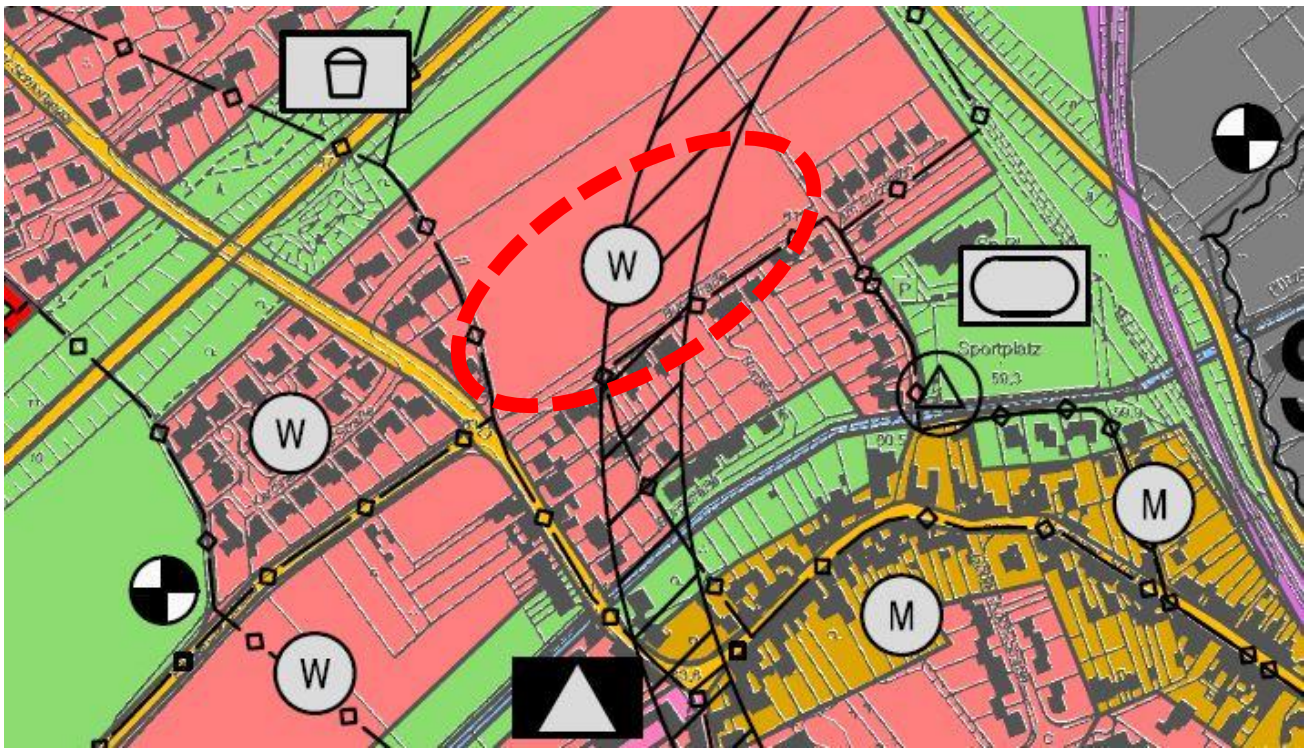


**Abb. 3: Lage des Plangebietes im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg**
(Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg 2014, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

2 Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Bedburg, 5. Ausfertigung, 18. Dezember 2014.

# 5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, sind hier die Regelungen des § 13a Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Somit wird entsprechend § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt.

Auch ohne Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichts sind planungsrelevante Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen und darzulegen, ob erhebliche Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes ausgeschlossen werden können.

Gemäß nordrhein-westfälischer Verwaltungsvorschrift zur ‚Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren‘ (VV-Artenschutz) ist eine eigenständige Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der ASP zusammengefasst und weitere Umweltthemen vorgestellt, die im Planaufstellungsverfahren eine Rolle spielen.

## 5.1 ASP – Stufe 1

Der Prüfumfang der ASP beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die in Europa heimischen wildlebenden Vogelarten. In der vorliegenden Artenschutzprüfung (ASP)[3] sind die planungsrelevanten Arten in einer zunächst überschlägigen Prognose zu prüfen. Sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich, wird für die betreffenden Arten eine vertiefende ‚Art-für-Art-Betrachtung‘ in einer zweiten Prüfstufe erforderlich.

Vielen artenschutzrechtlich zu überprüfenden Tierarten / -gruppen sind im Plangebiet wahrscheinlich keine faktischen Lebensraummöglichkeiten / Lebensstätten zuzuordnen, insbesondere waldbewohnende Tierarten, Tierarten mit Bindung an Gewässer und/ oder Feuchtbiotopen, Tierarten mit Bindung an Gehölzbeständen sowie Tierarten mit Bindung an extensives Offenland. Ebenso wurden für die potentiell vorkommenden planungsrelevanten Kleinvogelarten keine faktischen Lebensstätten nachgewiesen. Des Weiteren ist aufgrund des allgemeinen Fehlens relevanter Biotopstrukturen davon auszugehen, dass dem Plangebiet eine nur sehr geringe Bedeutung hinsichtlich des Artenschutzes zukommt.

Generell wäre die ökologische Funktion von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang aufgrund gleichartiger, oder gar besser geeigneter Lebensräume im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes gewährleistet.

Analog hierzu ist aufgrund des Vorhandenseins gleichartiger Lebensräume im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes von über das Plangebiet hinausgehenden Populationen bzw. zusammenhängenden Lebensräumen auszugehen.

Erhebliche Störungen, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen, hier über das Plangebiet sehr wahrscheinlich hinausgehenden möglichen Populationen verschlechtern würde, sind nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung essenzieller Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore ist schließlich ebenfalls nicht zu festzustellen.

Auf die Artenschutzprüfung (ASP) – Stufe I, Stand August 2019, die als Anlage dem Bebauungsplan beiliegt, wird verwiesen.

3 Vgl. Artenschutzprüfung (ASP) – Stufe I, ISU Bitburg, Stand August 2019.

## 5.2 Immissionsschutz

Zur Abschätzung der Lärmeinwirkung auf das Plangebiet durch die nördlich verlaufende L 279 wurde eine schalltechnische Untersuchung[4] durchgeführt. Daraus ergab sich, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm, insbesondere in der Nacht, überschritten werden. Somit sind schädliche Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr zu erwarten. Entsprechend sind innerhalb des Plangebietes passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 vom Januar 2018[5] erforderlich. Diese Maßnahmen schränken die Nutzung im Plangebiet nicht ein und stellen weiterhin eine angemessene Wohnnutzung sicher. Die Regelungen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

Auf die Schalltechnische Untersuchung, Stand August 2019, die als Anlage dem Bebauungsplan beiliegt, wird verwiesen.

## 5.3 Baumschutzsatzung

Für die Stadt Bedburg liegt eine Baumschutzsatzung, in der Fassung vom 23. Oktober 1986, vor. Nach § 3 der Baumschutzsatzung sind folgende Bäume geschützt:

*(1) Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden (geschützte Bäume).*
*Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend.*
*Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 100 cm und mehr beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.*

*(2) Diese Satzung gilt auch für Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erhalten sind, auch wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht vorliegen und/oder für die nach dieser Satzung vorgenommenen Ersatzpflanzungen (s. § 7).*

*(3) Nicht unter diese Satzung fallen:*
*a) Birken, Pappeln mit Ausnahme der Schwarzpappel, Nadelbäume mit Ausnahme der Eibe und Obstbäume mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien sowie mit Ausnahme von hochstämmigen (Stammhöhe mind. 1,80 m) Obstbäumen im Bereich innerörtlicher Streuobstwiesen.*
*b) Bäume auf privaten Grundstücken, soweit sie nicht im rechtskräftigen Bebauungsplan ausdrücklich festgesetzt sind, wenn sie näher als 3 Meter zu Außenwänden von bestehenden, zugelassenen Gebäuden mit Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet sind, stehen. Der Abstand wird in ein Meter Höhe über dem Erdboden von der Gebäudekante bis zum Stammmittelpunkt gemessen. Nicht zu den Gebäuden mit Aufenthaltsräumen zählen insbesondere Stellplätze, Garagen, Geräteschuppen, Gartenlauben, Gewächshäuser, Ställe, Lagerhallen, Aborte und Feuerstätten.*

Im Zuge der Ausführungsplanung ist zu prüfen, ob der Baumbestand schützenswert im Sinne der Baumschutzsatzung ist.

---

4 Vgl. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 3a / Lipp „An der Burgstraße“, ISU Bitburg, Stand 14. August 2019.

5 Gemäß Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen für das Land Nordrhein-Westfalen (VV TB NRW), Ausgabe Januar 2019.

# 6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

## 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sie nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen.

Mit der Gebietsausweisung ‚WA‘ orientiert sich die Flächenausweisung an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3, der die Bebauung südlich der Burgstraße regelt. Damit wird sichergestellt, dass sich die Erweiterung in das bestehende Wohngebiet einfügt.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Über das Maß der baulichen Nutzung wird die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes entscheidend geprägt. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben daneben auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone der Planzeichnung enthält entsprechend festgelegte Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellte überbaubare Fläche.

Die dabei getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine ökonomisch sinnvolle Ausnutzung bei gleichzeitiger Beschränkung der Baukörper auf ein orts- und landschaftsgemäßes Erscheinungsbild. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

### Größe der zulässigen Grundfläche

Zur Reduzierung der versiegelten Flächen wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Hierdurch ist eine wirtschaftlich sinnvolle Grundstücksausnutzung sichergestellt. Eine Überschreitung ist für Garagen, Stellplätze und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Dies entspricht den Überschreitungsmöglichkeiten, die der Gesetzgeber einräumt. Darüber hinaus kann auch die GRZ von 0,6 überschritten werden, wenn der zusätzliche Versiegelungsanteil mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt wird.

### Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf II festgesetzt, was dem umgebungstypischen Erscheinungsbild der Ortschaft Lipp entspricht.

Als Vollgeschosse gelten dabei die Geschosse, die gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. In Nordrhein-Westfalen gelten somit als Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 6 BauO NRW[6]:

- Geschoss über der Geländeoberfläche, das eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m hat und mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist.

### Höhe baulicher Anlagen

Im gesamten Geltungsbereich wird die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) in Abhängigkeit von der erschließenden Verkehrsfläche (Burgstraße) festgesetzt. Dies ist notwendig, um eine bessere Anpassung der Bebauung an das Gelände zu ermöglichen und gleichzeitig die Erdarbeiten auf das Nötigste zu beschränken. Im Bebauungsplan wird als maximales Maß für die EGF eine Höhe von 0,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche, rechtwinklig gemessen zur Gebäudemitte festgesetzt. Die EGF bezeichnet die Höhe des Fertigrohfußbodens im Erdgeschoss.

6 Vgl. Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

Die Festsetzungen zur maximalen Trauf- (TH) und Gebäudehöhen (GH) orientieren sich an der umliegenden Bebauung i.V.m. einer zeitgemäßen Geschosshöhe, die eine Passivhausbauweise grundsätzlich ermöglichen soll.

Die Trauf- und Gebäudehöhen sind ausgehend von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe als unterem Bezugspunkt zu messen. Für technische Anlagen, wie beispielswiese Kamine oder Antennenanlagen, die zum Betrieb des Gebäudes notwendig sind, kann die GH überschritten werden. Durch die straßenseitig einzuhaltende TH wird verhindert, dass die Bebauung zu einem ortsuntypischen Erscheinungsbild führt.

## 6.3 Bauweise

Um die Wohnqualität als auch ein einheitliches Erscheinungsbild des Wohngebiets zur Umgebungsbebauung zu gewährleisten, wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Auch die bestehende Bebauung südlich der Burgstraße besteht aus Doppel- und Einzelhäusern in offener Bauweise. An dieser städtebaulichen Struktur orientiert sich die Festsetzung dieses Bebauungsplans.

## 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgelegt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll dazu beitragen, dass klare Raumkanten gebildet werden. Eine Baufenstertiefe von 17,0 m ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle Bebauung. Der nördliche Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird von der Bebauung freigehalten, was einen städtebaulichen Übergang in die freie Landschaft bildet.

Es wird ein straßenparalleles Baufenster festgesetzt um eine ausreichende Flexibilität der Bautiefe zu ermöglichen und auch ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild zu den Verkehrsflächen sicherzustellen.

Die Festsetzung der Überschreitungsmöglichkeiten der überbaubaren Fläche im rückwärtigen Grundstücksbereich für soll eine flexiblere Grundstücksnutzung ermöglichen. Abstandsflächen gemäß der Landesbauordnung bleiben unberührt.

## 6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Wohnqualität als auch ein einheitliches Erscheinungsbild des gesamten Wohngebiets zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude hergestellt werden können.

## 6.6 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies soll dazu beitragen, dass außerhalb des Baufensters keine Bebauung stattfindet und eine zusätzliche Versiegelung vermeiden. Darüber hinaus wird somit auch der geplante Vorgartenbereich von weiterer Bebauung freigehalten.

Mit der Festsetzungen, dass Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf errichtet werden dürfen, soll erreicht werden, dass ausschließlich Garagenanlagen für Nutzungen innerhalb des Plangebietes angelegt werden. Die Garagen sollen demnach der Wohnnutzung bzw. der weiteren im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen im Plangebiet zur Verfügung stehen.

Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen hergestellt werden, allerdings nicht weiter von der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche der Burgstraße entfernt als die straßenabgewandte / hintere Baugrenze. Dies soll eine zusätzliche Versiegelung und Fahrbewegungen auf den einzelnen Grundstücken vermeiden.

Die Festsetzung, dass innerhalb der Vorgartenbereiche nur maximal 50 % der Flächen für Stellplätze genutzt werden dürfen, soll dazu beitragen, dass diese Bereiche nicht ausschließlich als Stellfläche genutzt werden und somit einer landschaftsgärtnerischen Gestaltung zugeführt werden können.

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen, sind im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zulässig, da der konkrete Bedarf noch nicht absehbar ist, jedoch die Möglichkeit einer Errichtung solcher Nebenanlagen nach Bedarf gegeben sein soll.

## 6.7 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bereits vorhandene Burgstraße. Diese ist von ihrer derzeitigen Breite von ca. 3,00 m auf einen Straßenquerschnitt von 9,50 m zu erweitern. Hierin enthalten sind ein beidseitiger Fußweg von je 2,00 m und eine Fahrbahnbreite von 5,50 m. Das Parken wird entlang der Straße möglich sein. Die Verbreiterung der Verkehrsfläche dient dem reibungslosen Abfluss des zusätzlichen Verkehrs.

## 6.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Dem Lärmvorsorgegedanken folgend sind im Bebauungsplan Nr. 3a / Lipp „An der Burgstraße“ zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109, Teil 1 „Schallschutz im Hochbau-Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Januar 2018, zu beachten. Auf der Grundlage dieser aktuellen und dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechenden DIN-Vorschrift ergeben sich die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges der Außenbauteile unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach der in den textlichen Festsetzungen abgedruckten Gleichung. Mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß R´w,ges von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches ist einzuhalten. Dieser Wert garantiert einen ungestörten Schlaf sowie eine ungehinderte Kommunikation an jeder Stelle im Gebäude.

Da die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges in Abhängigkeit des Verhältnisses der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raums Ss zur Grundfläche des Raums SG stehen, sind sie auf der Grundlage der Vorgaben des Gutachtens nach DIN 4109, Teil 2 (Januar 2018), Gleichung 32, mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, enthält die DIN 4109, Teil 2 (Januar 2018) unter Punkt 4.4.1. weitere Vorgaben, die nach den Textfestsetzungen verbindlich zu beachten sind.

Um eine ausreichende Flexibilität im Rahmen der Bauausführung zu gewährleisten, können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere gegenüber den von Lärmquellen abgeschirmten oder von Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges erforderlich sind.

Um in Schlafzimmern, in Kinderzimmern sowie in kombinierten Wohn-/ Schlafräumen und in Ein-Zimmerwohnungen zu jeder Zeit einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan zusätzlich weitergehende Anforderungen an die Belüftung gestellt und durch entsprechende Festsetzungen verbindlich gemacht. Demnach sind Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellt. Diese Luftmenge entspricht bei üblichen Raumgrößen von Schlafzimmern in etwa einem vollständigen Luftwechsel pro Stunde.

Erläuterung:

Beispiel-Schlafraum 16 m² x Höhe 2,50 m = 40 m³ Rauminhalt; bei einer Belegung mit zwei Personen ergibt sich ein notwendiger Luftwechsel nach der Festsetzung von 40 m³/h, also einem vollständigen Wechsel der Raumluft in jeder Stunde. Dies ist aus gesundheitlichen Aspekten (ausreichender Sauerstoffgehalt) sinnvoll.

Auf die festgesetzten schallgedämmten Lüfter kann im Einzelfall verzichtet werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten o.Ä. ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Diese Ausnahmeregelung ermöglicht es, bei der Bauausführung über alternative Lärmschutzkonzepte einen ausreichenden Schallschutz bei gleichzeitig ausreichendem Luftwechsel sicherzustellen, so dass eine größtmögliche Flexibilität in der Bauausführung gewahrt bleibt.

## 6.9 Vorgarten

Zusätzlich zur Festsetzung der nichtüberbaubaren Flächen wurde für den Bereich zwischen der Verkehrsfläche (Burgstraße) und der straßenseitigen Baugrenze in der Planzeichnung ein Vorgartenbereich dargestellt. Diese dient der Sicherung einer offenen, durchgrünten Bebauungsstruktur. In dieser Vorgartenzone gelten die entsprechenden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie Stellplätzen (siehe Kap. 6.4, 6.5, 7.2 dieser Begründung).

# 7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

## 7.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die gestalterischen Vorgaben gemäß der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) wurden insbesondere getroffen, um für künftige Vorhaben im Plangebiet in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Einfluss zu nehmen und eine stadt- und landschaftsbildverträgliche Integration in die vorhandene Struktur positiv zu unterstützen.

Es soll, unter Offenhaltung eines angemessenen Gestaltungsspielraums, eine aus städtebaulicher Sicht harmonische und kompatible Architektursprache innerhalb des Plangebietes entstehen und die Gesamteinbindung in die bauliche Umgebung unterstützt werden.

Die Festsetzungen zu **Dachform**, **Dachneigung** und **Dacheindeckung** tragen dazu bei, dass sich die künftige Bebauung an den Umgebungscharakter anpasst.

Mit der Festsetzung, dass **Photovoltaik- und Solarthermieanlagen** nicht aufgeständert werden dürfen, soll vermieden werden, dass diese Anlagen eine andere Neigung als die des Daches erhalten. Hiermit wird erreicht, dass der Gebietscharakter, der u.a. durch die Festsetzung der Dachneigung bestimmt wird, gewahrt bleibt.

Die Höhenbeschränkung der **Einfriedungen** im Bereich der Vorgartenflächen dient der Schaffung eines offenen Gebietscharakters. Bei den festgesetzten Höhen bleibt gewährleistet, dass über die Einfriedungen hinweggeschaut werden kann und die dahinterliegenden Gebäude und Grundstücksbegrünungen sichtbar bleiben. Hiermit wird ein sog. Einmauerungseffekt verhindert.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe von **Stützmauern** soll erreicht werden, dass Grundstücke nicht komplett eingeebnet werden.

Die Beschränkung der Anzahl der **Außenantennen** dient ebenfalls dazu, ästhetische Beeinträchtigungen im Geltungsbereich zu verhindern und eine einheitliche, störungsfreie Dachlandschaft zu schaffen.

Darüber hinaus werden Aussagen zu Ort und Maß der im Gebiet maximal möglichen **Werbeanlagen** getroffen. Dadurch wird ein negativer Einfluss auf das gebietstypische Erscheinungsbild durch überdimensionierte oder den Verkehrsfluss negativ beeinflussende Werbeanlagen vermieden.

## 7.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Um den stadtbildprägenden Charakter des Teilbereiches zu gewährleisten und visuelle Beeinträchtigungen im Straßenraum zu vermeiden, sind nicht überbaute Grundstücksflächen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz genutzt werden, landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Dies schließt das Anlegen von Stein- und Schottergärten aus.

Die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen trägt wesentlich zum Erscheinungsbild eines Wohngebietes und somit auch zur Lebensqualität der Menschen bei. Hierbei ist auch den Vorgärten als private Freiflächen eine besondere Bedeutung für die Wirkung des Freiraums zuzusprechen. Vorgärten sind die Gartenflächen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze.

Neben gestalterischen Ansprüchen an das Erscheinungsbild des Wohnumfeldes wirken sich Stein- und Schottergärten negativ auf die ökologische Vielfalt und das Ortsklima aus. Diese ökologisch nahezu wertlosen Flächen bieten u.a. kaum Lebensraum für Bienen und Insekten. Die aufgeheizten Steine haben zudem einen negativen Einfluss auf das Ortsklima.

Die Stadt Bedburg will mit den Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen den zunehmenden Trend zu Stein- oder Schottergärten für ihr Stadtgebiet eindämmen. Damit fördert die Stadt ein ökologisches sowie für das menschliche Wohlbefinden gesundes Wohnumfeld und folgt den zahlreichen Aufrufen von Umwelt- und Naturschutzverbänden.

Die Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt (LNU) schreibt hierzu: „Der Einsatz von Schotter mit Folie greife gleich mehrfach in den Naturhaushalt ein […]. Um Schotter herzustellen, werden Steine in Steinbrüchen gebrochen, die viel Raum beanspruchen. Die sterilen Schotterflächen über Folien bieten sich spontan ansiedelnden Pflanzen und Tieren kaum Lebensraum. Zudem sei die eingesetzte Folie in aller Regel aus Kunststoff und somit sowohl in der Herstellung als auch in der Entsorgung wenig umweltverträglich.“[7]

Auch das Einhausen oder Begrünen von Abfallbehältern soll dazu beitragen das städtebauliche Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen.

## 7.3 Hinweise und Empfehlungen

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um unverbindliche Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter u.Ä., die bei der Realisierung der Planung beachtet werden sollten. Sie wurden zur Information in den Bebauungsplan aufgenommen und haben keinen Festsetzungscharakter. Dennoch sind sie im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

### Hinweis auf Kampfmittel

Im Vorfeld dieser Planung wurde der Kampfmittelbeseitungsdienst (KBD) von der Stadt Bedburg um eine Stellungnahme zu möglichen Kampfmittelvorkommen im Plangebiet gebeten. Die Luftbildauswertung durch den KBD ergab hierbei, dass in diesem Teil der Stadt Bedburg im 2. Weltkrieg vermehrte Bodenkampfhandlungen stattfanden. Es besteht der konkrete Verdacht auf eine militärische Anlage innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Die nachfolgende Karte zeigt den Standort dieser Anlage (●), des Weiteren werden die Flächen (rosa) dargestellt, deren Überprüfung empfohlen wird. Im Falle von Aufschüttungen nach 1945 ist das Geländeniveau von 1945 wieder herzustellen. Bei Erdarbeiten mit mechanischen Belastungen wird vom KBD zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Alle notwendigen Kontaktinformationen liegen der Stellungnahme bei und wurden ebenfalls in den Hinweisen (siehe Textliche Festsetzungen) aufgenommen.

[7] Aus: Natur und Landschaft, 94. Jahrgang (2019) – Heft 3.

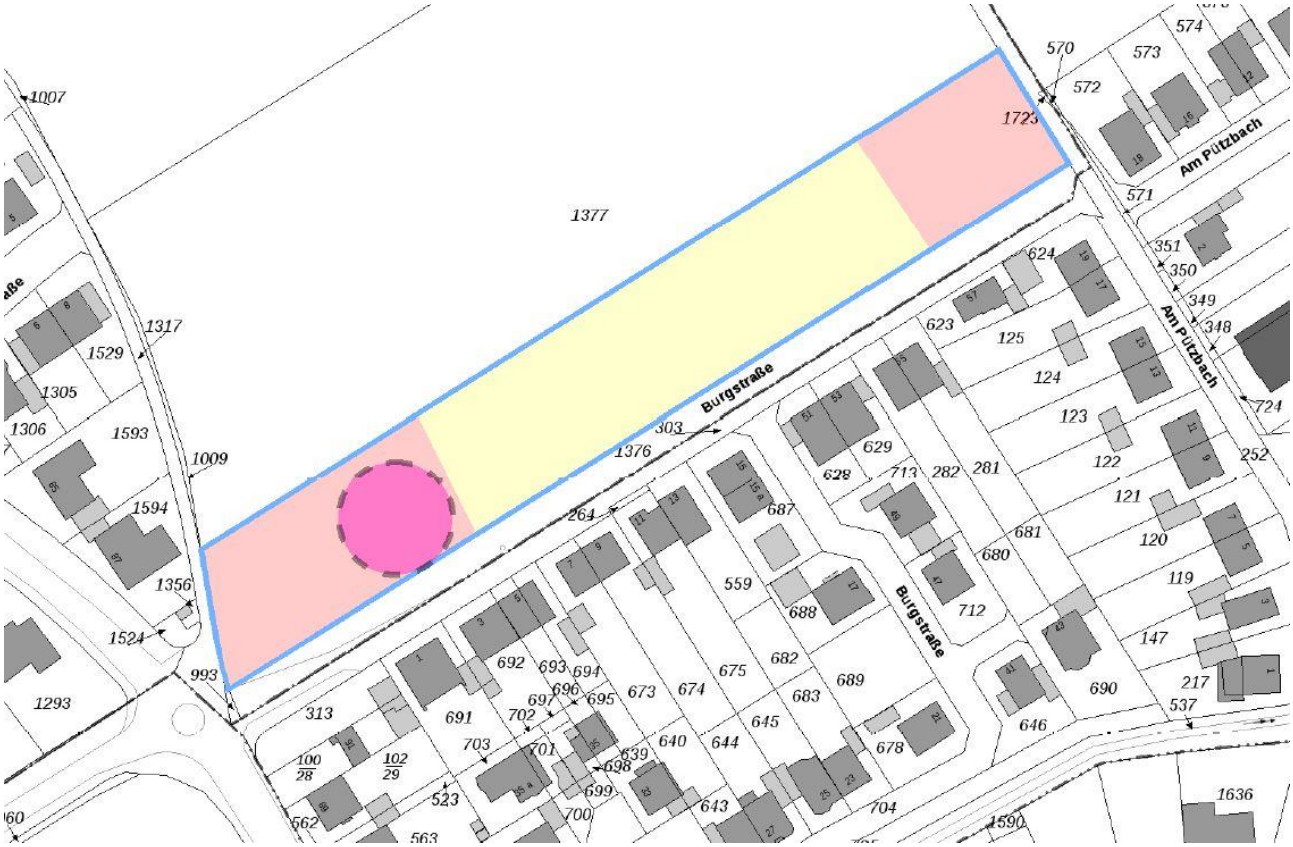


**Abb. 4: Luftbildauswertung des Plangebietes durch KBD ( militär. Anlage, Überprüfung empfohlen, Überprüfung nicht erforderlich)**
(Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf. Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stand 06.08.2019)

# 8 Ergebnis der Abwägung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Bedburg als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können.

Die aus dem Beteiligungsverfahren ergangenen Stellungnahmen wurden gesichtet, bewertet und abgewogen. Die eingegangenen Stellungnahmen zeigen, dass gegen die Planaufstellung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Es handelt sich um redaktionelle Ergänzungen in den Hinweisen der Textfestsetzungen, die die Grundzüge der Planung nicht ändern, so dass die Rahmenbedingungen des § 13 b BauGB weiterhin erfüllt sind.

Lediglich das Amt für Straßenbau und Verkehr des Rhein-Erft-Kreises äußert Bedenken aus verkehrsfachlicher Sicht. Diese werden von der Stadt Bedburg nicht geteilt. Der Anregung wird nicht gefolgt und an der Planung festgehalten. Auf die Ausführungen der Abwägung wird verwiesen.

# 9 Flächenbilanz und Kostenschätzung

## 9.1 Flächenbilanz

| Bezeichnung | | Größe in m² | Anteil in % |
|---|---|---|---|
| **Geltungsbereich** | | **8.306** | **100,0** |
| **Allgemeines Wohngebiet** | | **5.795** | **69,8** |
| | *überbaubar* | *3.764* | *45,3* |
| | *Vorgarten* | *1.180* | *14,2* |
| **Straßenverkehrsfläche** | | **2.512** | **30,2** |

**Tab. 1: Bilanz zur Flächennutzung nach den Festsetzungen**
(Quelle: eigene Darstellung)

## 9.2 Kostenschätzung

Der Stadt Bedburg entstehen für die Aufstellung des Bebauungsplans Planungskosten.

**Diese Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 3a/ Lipp, „An der Burgstraße“ beigefügt.**

**Bedburg, den_____**

**(Siegel)**

_____
**Bürgermeister**